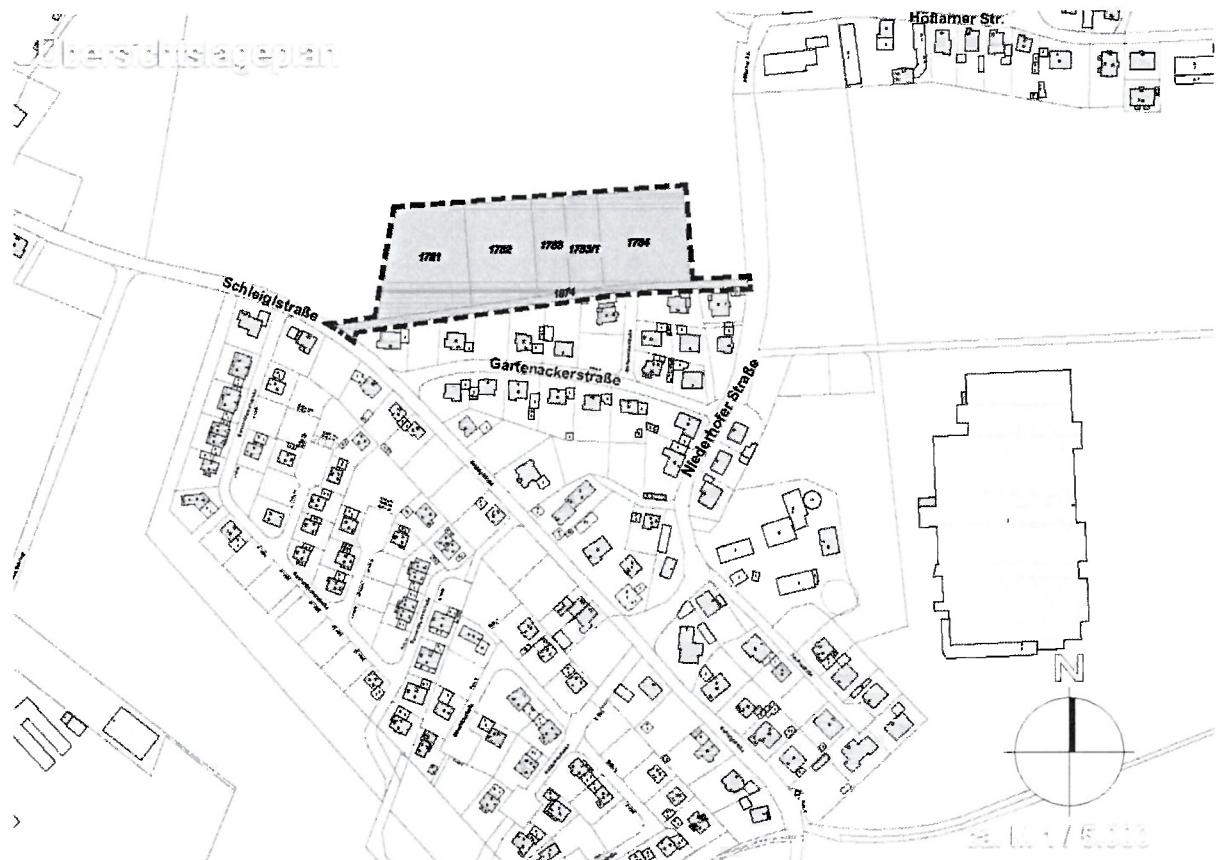


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“



Flur Nr.: 1874, 1871, 1872, 1873, 1873/1 und 1874 der Gemarkung Kronstetten

Entwurfsversion vom 20.11.2025



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz







Inhaltsverzeichnis

Satzung	6
Teil A: Planzeichnung	7
Teil B: Begründung zum Bebauungsplan	9
I. Planungsgegenstand	9
1. Allgemeines und Ausgangslage	9
2. Beschreibung des Plangebiets	10
2.1. Größe, Lage und Raumbeziehung	10
2.2. Nutzung	11
2.3. Topographie	11
2.4. Umgebungssituation	12
2.5. Verkehrsanbindung	12
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	13
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	13
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	18
II. Planungsinhalt	19
4. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung	19
5. Planungskonzept	20
5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption	20
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
5.4. Verkehrsflächen	21
5.5. Abstandsflächen	21
5.6. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen	21
5.7. Örtliche Bauvorschriften	22
6. Versorgungseinrichtungen	23
6.1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Abfallbeseitigung	23
6.2. Löschwasserversorgung / Brandschutz	23
6.3. Telekommunikation und Breitband	24
7. Hochwasserschutz	24
8. Denkmalschutz	24
9. Immissionsschutz	24
9.1. Verkehrslärm	24
9.1.1. Schallschutzmaßnahmen	24
9.1.1.1. Aktiver Schallschutz	25
9.1.1.2. Passiver Schallschutz	25
9.2. Geruchsimmissions	25
10. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	26
11. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung	26
11.1. Schonender Umgang mit Grund und Boden	26
11.2. Verringerung der Flächenversiegelung	26
11.3. Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün	26
11.4. Interne Ausgleichsfläche	27
11.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen	27
11.6. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen	27
11.7. Belange des Umweltschutzes	27
11.8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange	27
12. Sonderter Teil – UMWELTBERICHT	29



12.1.	Einleitung.....	29
12.2.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	29
12.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung	30
12.4.	Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	31
12.4.1.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	31
12.4.1.1.	Schutzgut Mensch/Gesundheit	31
12.4.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
12.4.1.3.	Schutzgut Boden.....	33
12.4.1.4.	Schutzgut Fläche.....	39
12.4.1.5.	Schutzgut Wasser	39
12.4.1.6.	Schutzgut Klima/Luft	40
12.4.1.7.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung	40
12.4.1.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	40
12.5.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	41
12.5.1.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.....	41
12.5.2.	Umweltbezogene Auswirkungen das Schutzgut „Boden“	42
12.5.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“	42
12.5.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“	43
12.5.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“	43
12.5.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung“	43
12.5.7.	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	44
12.5.8.	umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“.....	44
12.5.9.	umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	44
12.5.10.	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	45
12.5.11.	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	45
12.5.12.	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	45
12.5.13.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
12.5.14.	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	46
12.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	46
12.7.	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	46
12.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung	46
12.7.2.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	47
12.7.2.1.	Bestandserfassung und -bewertung	47
12.7.2.2.	Ermittlung der Eingriffsschwere	48
12.7.2.3.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	48
12.7.2.3.1.	Vermeidungsmaßnahmen zur Anwendung des Planungsfaktors	48
12.7.2.3.2.	Ausgleichsbedarf	51
12.7.2.4.	Bewertung der internen Ausgleichsfläche	53
12.7.2.5.	Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen	54
12.8.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	55
12.9.	Zusätzliche Angaben	56
12.9.1.	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	56
12.9.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	56
12.9.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	56
12.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
Teil C: Sonstige Anlagen		57
Abkürzungsverzeichnis		57
Verwendete Grundlagen/Literatur/Quellen		59



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GVBl. 2023 I Nr. 6) und § 8 Abs. 4 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01. Dezember 2020, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 29. November 2021 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des

Beschlusses _____ Planungs- und Umweltausschusses vom _____ folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen, Verfahrensvermerken, Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen einschließlich Planzeichen vom _____

Teil B: Begründung mit gesondertem Teil Umweltbericht vom _____

Teil C: Anlagen zum Bebauungsplan

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung mit den Geltungsbereichen _____ im Maßstab maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teilflurstücke: 1874, 1781, 1782, 1783, 1783/1 und 1784 der Gemarkung Kronstetten.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, den



Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).





Platzhalter Planzeichnung Teil A





Teil B: Begründung zum Bebauungsplan

I. Planungsgegenstand

1. Allgemeines und Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben etwa 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km². Im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt. Sie stellt sich heute als wichtiges Versorgungs- und Bildungszentrum dar. Der Einzugsbereich umfasst derzeit im Wesentlichen den Landkreis mit über 140.000 Einwohnern.

Die Stadt Schwandorf liegt zentral im überregionalen Verkehrsnetz. Sie ist unmittelbar an der Bundesautobahn A93 gelegen, welche die wichtigste Nord-Süd-Verbindung darstellt und über drei Anschlussstellen mit dem Stadtgebiet verbunden ist. Weiter sorgen die Bundesstraße B15 (Regensburg – Hof) und die Bundesstraße B85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.) für eine gute Anbindung an das Straßennetz.

Angebunden an das Schienennetz ist die Stadt durch die Bahnlinien Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) sowie die Bahnstrecke München - Prag. Besonders relevant ist die Bahnlinie Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung), mit welcher das Regionalzentrum Regensburg innerhalb von etwa 30 Minuten zu erreichen ist. Der Hauptbahnhof Regensburg bietet Anschluss an IC- und ICE-Verbindungen. Lokal stehen diverse Stadtbuslinien und Landkreislinien des Öffentlicher Personen-Nah-Verkehrs (ÖPNV) für die Bevölkerung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das Rufbussystem BAXI welches eine bedarfsoorientierte Verbindung innerhalb des Landkreis Schwandorfs ermöglicht sowie durch den Sonderlandeplatz "Charlottenhof".

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere im Landmaschinenbau, in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotenzial. Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Dies, in Verbindung mit oben genannten Rahmenbedingungen, macht die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Die wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs soll schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nah und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Größe, Lage und Raumbeziehung

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

Das Plangebiet BP 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ befindet sich im östlichen Stadtgebiet am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Niederhof. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 15.630 m².

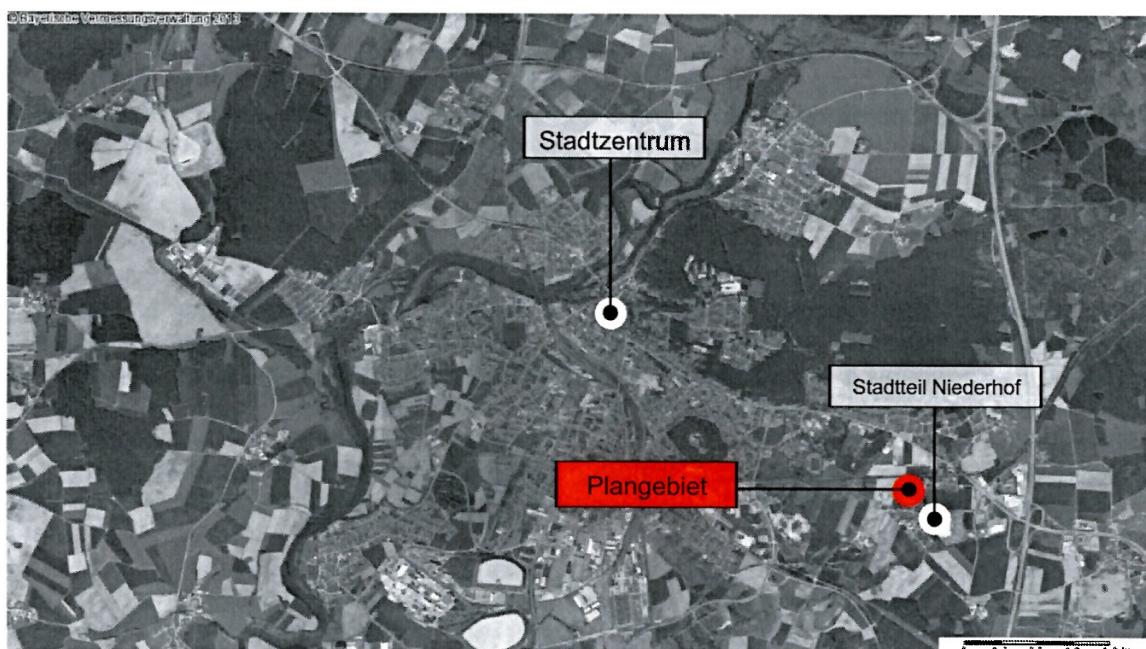


Abb. 1: Übersichtslageplan, Quelle RIWA GIS, o. M.

Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	15.631,03 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	8.175,35 m ²	52,30 %
Straßenverkehrsflächen	2.261,39 m ²	14,47 %
Versorgungsfläche	30,25 m ²	0,19 %
Spielplatz	637,81 m ²	4,08 %
Grünflächen öffentlich	4.526,23 m ²	28,96 %
Grünläche	280,47 m ²	1,79 %
Ausgleichsflächen	4.245,76 m ²	27,16 %

2.2. Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Grünland genutzt.

Nennenswerte Gehölzbestände sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

2.3. Topographie



Abb. 2: Lageplan mit Höhenlinien, Quelle: RIWA GIS, o. M.

Das Gelände ist leicht geneigt und steigt dabei von Süd-West nach Nord um ca. 2,60 m an. Die Bestandshöhe am höchsten Messpunkt liegt bei ca. 366,6 m ü. NN und am tiefsten bei ca. 364 m ü. NN.

2.4. Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Flächen für die Landwirtschaft sowie der eingleisigen Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald.
- im Osten von Flächen für die Landwirtschaft sowie von der Niederhofer Straße.
- im Süden von privaten Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung im Stadtteil Niederhof sowie der Gartenackerstraße.
- im Westen von Flächen für die Landwirtschaft sowie der Schleiglstraße.



Abb. 3: Orthofoto vom Plangebiet mit den Straßenbezeichnungen, Quelle RIWA GIS, o. M.

Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Plangebiets besteht eine landwirtschaftlicher Betriebsfläche.

2.5. Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Baugebiets ist bereits durch eine auskömmlich dimensionierte Zufahrt im Süden des Plangebiets mit trompetenförmiger Ausbildung zur Gartenackerstraße vorbereitet und so an Niederhof angeschlossen. Das Baugebiet kann über Anschluss und Ausbau an die Gartenackerstraße erschlossen werden. Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Im Plangebiet verläuft an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein öffentlicher Feldweg, der vorwiegend der Erreichbarkeit der damaligen landwirtschaftlichen Produktionsflächen diente. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden weiterhin durch Feldwege an der Niederhofer Straße und der Schleiglstraße erschlossen.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1872 (Objekt „Gartenackerstraße 4a), der Gemarkung Kronstetten, wird durch die Gartenackerstraße erschlossen. Die Einfahrt befindet sich jedoch an der nördlichen Grundstücksgrenze und ist nur über den öffentliche Feldweg erreichbar. Diese Situation wurde in der Planung berücksichtigt (vgl. 5.4. Verkehrsflächen).

Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist über das bestehende Netz gegeben.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich ca. 400 m östlicher Entfernung bei Globus und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung in die Kernstadt.

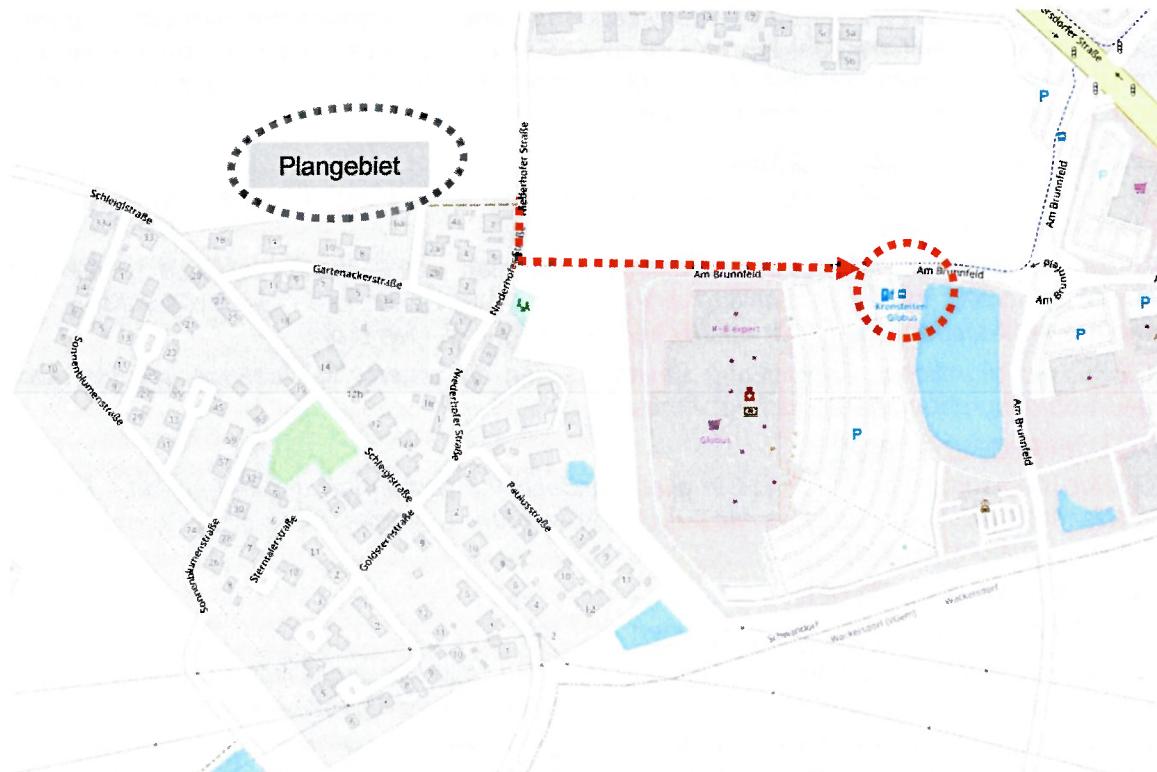


Abb. 4: Bushaltestelle rot umrингt, Quelle: OpenStreetMap Deutschland, o. M.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

Sie liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das **LEP 2023** nennt für den für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. z.T. auch in die vorbereitende Bauleitplanung durch das LEP 2006 eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:



1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teile sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teile sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere Durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsdevelopment,



- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilläume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilläume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.



4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

(G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.

4.4 Radverkehr

(G) Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden.

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7 Freiraumstruktur

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Der **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bau- leitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

A I Übergeordnete Ziele

1 Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilläumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Zu 1 Regionalplanung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die im Planungsraum leben. Sie ist dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionsteilen verpflichtet. Es ist ihre Aufgabe, in der Region als Ganzes und in ihren Teilläumen dazu beizutragen, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit besser verwirklicht werden kann und dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

B II Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilläumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Zu 1.1 Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit beste-

hen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Bau-landpreise zu entschärfen.

1.3 [Z] Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

Zu 1.3 Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen in der Region um das Oberzentrum Amberg in Verbindung mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, um das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab sowie um das Mittelzentrum Schwandorf in Verbindung mit dem Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/ Teublitz.

Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes.

Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, leistungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind. Dort bestehen in der Regel günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bereitstellung von Grundversorgungseinrichtungen und von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Siedlungskonzeption begünstigt den Erhalt ausreichend großer Freiflächen, die wichtige Erholungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktionen erfüllen. Aus diesem Grund sieht der Regionalplan insbesondere für Gebiete mit verstärkter Siedlungsentwicklung den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (regionale Grünzüge, Trenngrün) vor (vgl. B I 4).

Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Niederhof Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

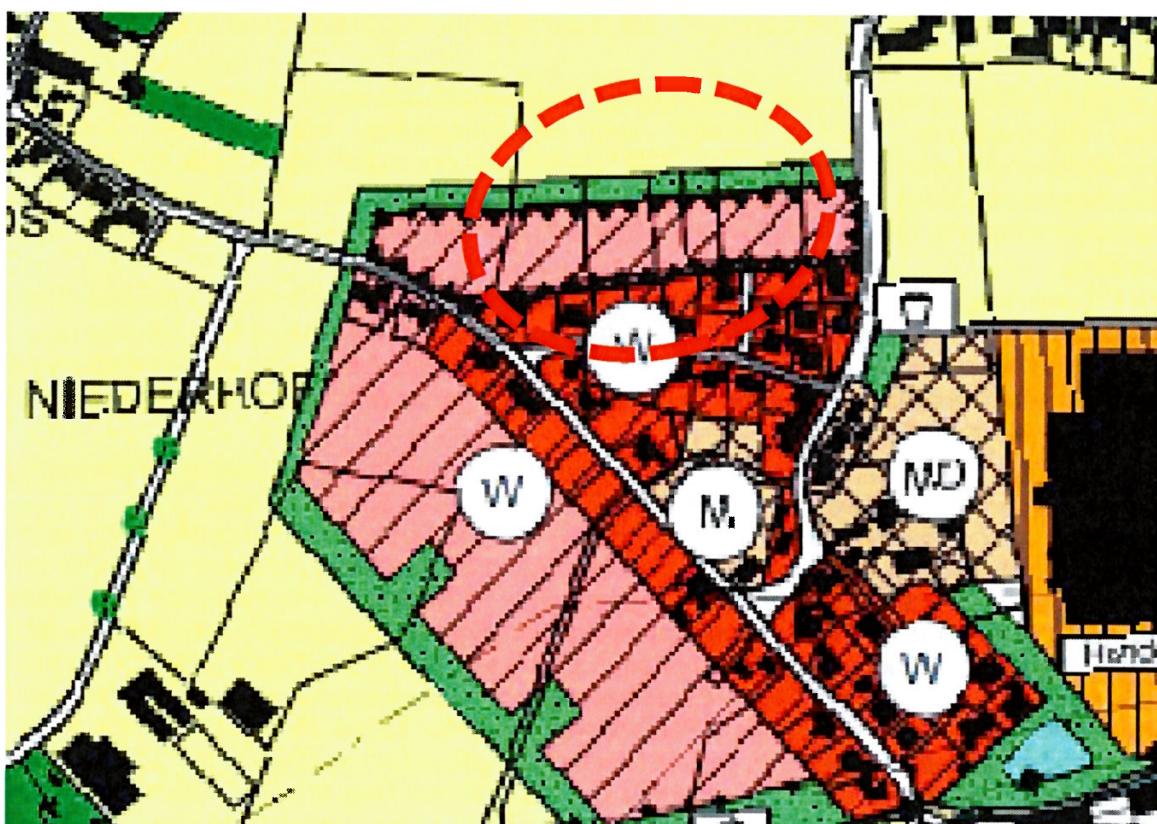


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o. M.

Die in den Teilflächen der Flurstücknummer 1780 vorgesehenden Wohnbauflächen werden aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Eine zukünftige Abgabebereitschaft des Eigentümers der Flächen ist nicht absehbar. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist daher ausgeschlossen.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten, südwestlichen Flächenreserven in Niederhof bestehen bereits zwei Bebauungspläne. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 87 „Schübelfeld-West“ und der vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. X „Schübelfeld-Süd“. Die zur Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen für Niederhof werden somit vollständig genutzt.

II. Planungsinhalt

4. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich der dringende Bedarf an Bauflächen gerade für junge Familien.

Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Bauparzellen, vor allem im Stadtteil Niederhof, anbieten.

Die Große Kreisstadt Schwandorf hat im Jahr 2020 eine Aktualisierung des Brachflächenkatasters vorgenommen. Im Rahmen der Bauflächenmobilisierung wurden alle Eigentümer vorhandener Bauparzellen angeschrieben. Von 679 angeschriebenen Grundstückseigentümern haben 183 geantwortet (ca. 27%) und davon wiederum haben im gesamten Stadtgebiet nur 4% eine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft signalisiert. Es stehen in der Stadt Schwandorf trotz einer hohen Nachfrage kaum verfügbare Brachflächen im Innenbereich zur Verfügung, so dass eine Neuausweisung notwendig geworden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sollen am nördlichen Rand des Ortsteils Niederhof ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 13 Bauparzellen auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Um den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung an Wohnraum zu berücksichtigen, sollen in jedem Stadtteil ausreichend Bauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung von neuem Bauland trägt somit auch als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise bei.

Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist.

Die Situierung eines Spielplatzes soll hierbei weiter zur Attraktivität beitragen. Eine Bürgerin hat im Rahmen des Bürgerhaushalts 2024 den Wunsch nach einem neuen Kinderspielplatz geäußert. Dieser Wunsch bezieht sich insbesondere auf die Neubaugebiete, da dort viele Kinder ansässig sind und der vorhandene Spielplatz nicht ausreicht.

Um also auch weiterhin Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsoorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig. Überdies hinaus wird die Erhaltung der im Stadtteil vorhandenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) unterstützt.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten :

- günstige räumliche Zuordnung zur Kernstadt,
- Wohnsiedlungscharakter der ganzen Ortschaft,
- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- attraktive landschaftliche Umgebung des Stadtteils,
- günstige Anbindung an das Fernstraßennetz (B 85, A 93),
- Nähe zu Lebensmittelgeschäften
- hochwasserfreie Lage

Die genannte, städtebaulich begründete Situation, welche sowohl orts- und landschaftsplannerische Belange betreffen, erfordert nach Abwägung der Eigentumsbelange die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung mit einer funktionsfähigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die langfristigen städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ gesichert werden.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und zur Herstellung eines kohärenten Ortsrandes.

Bedingt durch die Lage am Ortsrand mit dem Schwerpunkt Wohnen werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu vermeiden. Ferner verlangen diese meist andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, welche sich schwer mit der Zielsetzung eines möglichst ruhigen und einheitlichen Ortsrands vereinbaren lassen.

Die Herstellung des Ortsrand und der Übergang in die freie Landschaft wird über die öffentliche, gliedernde Grünfläche im Norden und Osten gesichert. Die festgesetzten Pflanzungen (in Bearbeitung) begünstigen die Einbindung in das Landschaftsbild und tragen zur Steigerung des Erholungswertes bei. Die Durchgrünung der Straßen gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,35 um zum einen flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird gleichzeitig der Zielsetzung eines lockeren Ortsrandes Rechnung getragen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die privaten Baugrundstücke können somit insgesamt bis zu 52,5 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden zwei Vollgeschosse zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Ferner werden Höchstgrenzen von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zur Nutzungs- und Struktursicherung getroffen.

Zudem sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, was zur besseren Flächenausnutzung der Gründstücke beiträgt. Darüber hinaus passt es sich der städtebaulichen Situation in Niederhof an.

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei kleinen Grundstücken. Gesunde Wohnverhältnisse können so gesichert werden. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Materialien dienen der Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

Ein Flachdach ist nicht zugelassen. Die Festsetzung dient der Wahrung einer einheitlichen ortstypischen Dachlandschaft.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Baugrenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszustalten.

Eine Überschreitung der Baugrenze auch in geringfügigem Ausmaß, wie in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig, wird hiermit ausgeschlossen.

Begründet wird dieser Ausschuss mit der planerisch gewollten Ausbildung einer Vorgartenzone, um in dem entsprechend dicht bebauten Gebiet auch im Straßenraum keine Enge, sondern Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen.

Die offene Bauweise dient dazu, eine einheitliche Bauweise und ein harmonisches Gesamtbild im Ortsteil zu gewährleisten.

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig. Somit ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

5.4. Verkehrsflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsflächen und unter Ausnutzung der vorhanden Gartenackerstraße, das Plangebiet an das örtliche System anzubinden.

Die innere Erschließung soll durch die Stichstraße mit Wendeanlage umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung.

Das Aufrechterhalten der bislang bestehenden Verbindung vom Feldweg für das Objekt „Gartenackerstraße 4a“ ist durch eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit (Sackgasse) vorgesehen. Sie dient zur reinen Erschließung des Grundstücks.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Fuß- und Radweg erschließt die neu geschaffene öffentliche Grünfläche mit Spielanlage, welche der Versorgung des Ortsteils mit einem Kinderspielplatz dient und zur Durchwegung beiträgt.

Ein weiterer Fuß- und Radweg im östlichen Geltungsbereich erschließt das Plangebiet, welche zur Durchwegung und städtebaulichen Aufwertung des Baugebiets beiträgt.

Die Durchgrünung des Fuß- und Radweges gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

5.5. Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichende Regelungen getroffen. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anschluss vom bestehenden System aus. Hierfür sind nach Rückmeldung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) zur elektronischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke und die Errichtung



einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Es wurde gebeten, hierfür eine entsprechende Fläche von 5,5m x 4,5m für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation bereitzustellen. Diese wird im Plangebiet im westlichen Randbereich situiert. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, damit die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Die beabsichtigte Erdverkabelung dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen und minimiert die Emissionen durch Elektromagnetismus. Über dies hinaus, verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine unter und Durchfahrtshöhen beachtet werden müssen. Um eine diskriminierungsfreie Versorgung sicherstellen zu können gilt dies grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Außnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substanziellem Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es erfolgt eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Stadt oder einen durch sie beauftragten Dritten. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung fallen nicht unter einen solche Ausnahme.

5.7. Örtliche Bauvorschriften

Das bauliche Umfeld und die Situation innerhalb der bereits bebauten Bereiche erfordern eine wohl überlegte Dachformregelung ohne hierbei einen gewünschten Gestaltungsspielraum im Übermaß einzuengen. Die Regelungen zur Dachgestaltung beschränkt eine, in derzeitiger Randlage ortsplanerische im Übermaß ungünstige Dachlandschaftenvielfalt und gewährleistet eine Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld.

Die Festlegung der Firstrichtung erfolgt zur Stärkung der Raumbildung. Und in Zeiten knapper Ressourcen und der grundsätzlichen Möglichkeit der Ausnutzung vorhandener regenerativer Energien, wird aus Gründen der solaren Energiegewinnung die Firstrichtung so festgesetzt, dass Photovoltaik- oder Solarpaneelle innerhalb der Dachflächen untergebracht werden können.

Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sind nur an Gebäuden zulässig, da sich diese nicht auf das Erscheinungsbild des Baugebiets auswirken. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in Form von freistehenden Anlagen somit nicht zulässig.

Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unverhältnismäßige Maßstäbe und Formen der baulichen Anlagen zu verhindern.

Diesem Ziel der Wahrnehmung des Ortbildes dient auch die Festsetzung der Nachbaupflicht für Doppelhäuser.

Durch die festsetzenden Regelungen zu den Einfriedungen und den Sichtschutzwänden wird gewährleistet, dass keine unverhältnismäßigen Maßstäbe im Plangebiet entstehen. Durch die Bodenfreiheit von 10 cm bei Einfriedungen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren wie Igeln der Durchgang zu Grundstücken erleichtert. Mittels der Höhenregelung von Sichtschutzwänden und Einfriedungen wird die Höhe auf ein ortsübliches Maß festgesetzt, welches das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung zum Stellplatz dient dem öffentlichen sowie der nachbarschützenden Belange. Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuelle Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen im privaten Flurstücksbereich werden mit der Festsetzung der Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke organisiert, um eine



unruhige Entwicklung der Topographie des Plangebiets zu verhindern bzw. die durch die topographische Anpassung möglicherweise entstehenden Böschungen zu vermeiden. Diese Festsetzung dient zugleich der Verhinderung vermeidbarer, schädlicher Einflüsse auf die Natur.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Abfallbeseitigung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Niederhof wird größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet läuft über vorhandene Freispiegelkanäle zur Verbandskläranlage.

Im Baugebiet ist ein Mischsystem vorgesehen. Soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, sollte zur Entlastung des Kanalnetzes das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

Die Wendeanlage entspricht in ihrer Dimensionierung der berufsgenossenschaftlichen Information BGI 5104 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV).

6.2. Löschwasserversorgung / Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich abgestimmt.

Die Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz ist nach Planung ausreichend bemessen und tragfähig.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt und wird gebäudeabhängig im Rahmen der hochbaulichen Planung eingehalten.



6.3. Telekommunikation und Breitband

Im Planbereich befinden sich keine Breitbandanlagen (Kabelfernsehen) des zuständigen Versorgungsunternehmens. Eine Neuverlegung von Breitbandanlagen ist derzeit nicht geplant.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab HQ100.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden.

Im Nahbereich befinden sich zwei flächige Bodendenkmäler. Diese sind in die Denkmalliste mit folgendem Wortlaut eingetragen (Aktennummer – Kurzbeschreibung):

- D-3-6638-0100: Vorgeschichtliche Siedlung
- D-3-6638-0044: Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit.

9. Immissionsschutz

Es wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Teil C, Anlage 1) beiliegt.

Die Erforderlichkeit besteht, weil das Planungsgebiet im Einwirkbereich der Verkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A93 Regensburg-Hof, der eingleisigen Bahnlinie Schwandorf-Cham-Pilsen, der Wackersdorfer Straße sowie weiterer Gemeindestraßen liegt.

9.1. Verkehrslärm

Die städtebaulichen Planungen sollen hinsichtlich des Schallschutzes die Vorschriften der DIN 18005 als Orientierung dienen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für die städtebauliche Planung sind Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Sie sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionsschutzrechts. Sie sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionsschutzrechts. Vorgaben hierzu enthält § 50 BlmSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm wurde auf Basis der amtlichen Straßenverkehrszählungen 2021, einer Verkehrszählung 2022 inklusive Trendprognose für das Jahr 2024 sowie auf Basis der Prognosezugzahlen 2030 der DB AG durchgeführt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass am Tag der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werden kann.

In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 an den Ost- und Westfassaden sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV an den Nordfassaden überschritten.

9.1.1. Schallschutzmaßnahmen

Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass für das Plangebiet zur Einhaltung der Schutzziele für gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Nachtruhe Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.



9.1.1.1. Aktiver Schallschutz

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 u. E. unter Hinweis auf das Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ohne aktive Schutzmaßnahmen abwägungsfähig, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht wirksam sind und Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorgesehen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen erreichen nicht das Ziel, den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in allen zulässigen Stockwerken des Plangebietes einzuhalten.

Für das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine baulich nicht veränderte Straße hat der Gesetzgeber keine Immisionsgrenzwerte festgelegt.

Zur Bestimmung zumutbarer Lärmbelastungen kann die DIN 18005 mit abwägungsfähigen Orientierungswerten herangezogen werden.

Darüber hinaus können bei entsprechender Abwägung hinsichtlich des aufgezeigten Lärmschutzkonflikts für die Nacht auch die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden, um jedenfalls den Wert der 16. BImSchV von bzw. Innenpegelwert von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen einzuhalten.

Das Errichten eines Lärmschutzbauwerks in der notwendigen Dimensionierung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Um das bestehende Landschaftsbild zu bewahren, werden die passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft.

9.1.1.2. Passiver Schallschutz

Die Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen innerhalb des Geltungsbereich soll durch die passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden in Form einer Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Gemäß Einführungsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25.07.2022 ist der Nachweis der Luftschalldämmung erforderlich. Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nach DIN 4109:2018 ermittelt.

9.2. Geruchsimmissions

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Reitsportbetrieb bzw. Pferdehalle, zu diesem ist ein Mindestabstand (Betriebe mit Viehhaltung) notwendig, um den Lärm-, Geruchs-, Staubschutz gewährleisten zu können.

Dieser ist erforderlichenfalls in Abhängigkeit von der Bestandsgröße zu ermitteln bzw. zu prüfen, ob er mit der tatsächlichen Entfernung des Plangebietes zum Hof eingehalten ist:

Gem. Schreiben des Bayerischen Innenministeriums vom 10.06.1996 können Pferdeerhaltungen analog zu Rinderhaltungen bewirtschaftet werden. Der Geruchsemmissionsfaktor nach VDI 3894, Blatt 2 von Pferden liegt mit 10 (GE/s) deutlich unter dem von Rindern (12 GE/s). Ebenso die mittlere Einzeltiermasse (GV/Tier).

Daher kann ausgeschlossen werden dass der in der Anlage zum IMS empfohlene Mindestabstand von Rinderhaltungen im Außenbereich gegenüber Wohngebieten mit 120 m analog auf die pferdehaltung angewendet werden kann. Eine Einzelfallbewertung nach IMS 1996, Anlage, S. 23 wäre nur dann erforderlich, wenn der Mindestabstand (120 m) zwischen Emissionsquelle (Stall) und maßgeblichem Immissionsort (Wohngebäude) unterschritten würde.

Durch die Entfernung von etwa 320 m, ist daher davon auszugehen, dass die Emissionen der Pferdehaltung auf der Wohngebiet als zu bewältigend einzustufen sind.

10. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die Flächen stehen durch Verträge für die Entwicklung durch die Stadt zur Verfügung.

11. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung des Gebiets sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Randeingrünung am Ortsrand des Geltungsbereiches und eine Durchgrünung der bestehenden Straße.

11.1. Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

11.2. Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Bebauungsplan wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies soll durch entsprechende wasserdurchlässige Beläge bzw. durch die Errichtung eines Trennsystems erreicht werden.

11.3. Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und schafft Aufenthaltsqualität. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL (*Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau*) wird geachtet. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

Es soll der Landschaftsraum durch die Verwendung von Großbäumen in die Erschließung einfließen und leiten. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL soll geachtet werden.



11.4. Interne Ausgleichsfläche

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und schafft Aufenthaltsqualität. Das geplante Vorhaben soll sich durch die Strauch- und Gehölzbepflanzung in das Landschaftsbild weitgehend einbinden. Zudem wird hiermit eine Mindestbegrünung des Gebiets sichergestellt. Somit wird der naturschutzrechtlicher Ausgleich vor Ort erbracht.

11.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

11.6. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

- | | |
|-----------|--|
| Schritt 1 | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) |
| Schritt 2 | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt 3 | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen |
| Schritt 4 | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung |

11.7. Belange des Umweltschutzes

Der **Umweltbericht** wird gesonderter Teil der Begründung.

Eine Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur gesonderten Anlage Umweltbericht erfolgte erst mit dem Entwurf. Es erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

11.8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen und den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung sind keine anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der feldgebundenen Arten. Angaben über die Feldlerche oder den Feldhamster liegen derzeit nicht vor. Eine Auswertung der ASK erfolgte im Verfahren, gesonderte Artenerhebungen sind nicht vorgesehen.



Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nach derzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

12. GESONDERTER TEIL – UMWELTBERICHT

12.1. Einleitung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB § 2 Abs. 4) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach §1 Abs. 7 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ermittelt, dargelegt und analysiert. Zudem werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft genannt. Abschließend wird auf alternative Planungsmöglichkeiten sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) eingegangen.

Der Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entspricht dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV) „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der Fassung von 2007.

Des Weiteren werden im Rahmen des Umweltberichtes in Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorfälle für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

12.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Planaufstellung erfolgt, um der Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets an Wohnbauland gerecht zu werden. Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Bauparzellen, vor allem im Ortsteil Niederhof, anbieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, sollen am nördlichen Rand des Stadtteils Niederhof ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 13 Bauparzellen auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.



Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke dienen dazu eine Mindestbegrünung des Gebiets sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen. Die Festsetzung einer entsprechenden Ortsrandeingrünung sichert bauleitplanerisch den Übergang hin zur freien Landschaft.

12.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz wurden berücksichtigt. Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet befinden sich nicht im Planungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Charlottenhofer Weihergebiet, Hirtlochweiher und Langwiedteiche“ liegt in einer Entfernung von ca. 2 km und ist durch Bebauung und Waldfächer vom Geltungsbereich getrennt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Gebiet sind direkte und zusätzliche Wirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm, Natura 2000 sowie kartierte Biotope befinden sich nicht im direkten Planungsbereich. Das nächste Biotop befindet sich östlich des Planungsbereiches in einer Entfernung von ca. 180 m. Es trägt die Nummerierung 6638-1082 und ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsam erfasst. Es handelt sich im Wesentlichen um Röhrichte, Großseggenbestände und Hochstaudenfluren an Gräben, Teichen und auf Brachgelände südlich Schwandorf (zwischen Naab und Autobahn).

Landesplanung / Regionalplanung / übergeordnete Vorgaben

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Ziele der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, sowohl des Landesentwicklungsprogramms, als auch des Regionalplans werden unter Kap 3.1 in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 "Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“" detailliert dargestellt und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt. Auf das Kapitel 3.1 wird verwiesen.

Landschaftsplan

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist der Geltungsbereich aktuell als Wohnbaufläche dargestellt.

Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, Beschränkung der GRZ
Trennungsgrundsatz nach §50 BlmSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Arrondierung der Siedlung in Randlage. Einhaltung der erforderlichen Abstände gegenüber Emittenten.
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion

Berücksichtigung	Festsetzungen zu durchlässigen Belägen, ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung, Versickerung vor Ort
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl eines Standorts mit überwiegend strukturloser, intensiv ackerbaulicher Nutzung ohne Biotope oder nennenswerte Gehölzbestände. Festsetzung von Randeingrünungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Festsetzung von ortstypischen Dächern auf kleinvolumigen Baukörpern zur Vermeidung von unangemessenen Firsthöhen

12.4. Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

12.4.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

12.4.1.1. Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden grenzen Wohnnutzungen an. Westlich, nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Da in der näheren Umgebung des Planungsgebietes kein Gewerbegebiet bestehen, sind Lärmimmissionen nur bedingt zu erwarten. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Hinsichtlich Immissionsschutzrechtlicher Belange ist hier zusätzlich der Verkehrslärm der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald als Vorbelastung zu nennen. Es wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Büro GEO.VER.S.UM eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die gewährleistet, dass eine Wohnnutzung hier mit passiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf. Wander- und Radweg sind in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Während des Baus der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohngebäude wird es zu Lärmentwicklung durch Anliefererverkehr und Baumaschinen kommen.

Nach Fertigstellung ist von einer sehr geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen auszugehen. Diese Auswirkungen werden aufgrund der nur in geringfügigem Maß zunehmenden Bevölkerung im Gebiet, als nicht erheblich prognostiziert.

Es sind somit nur temporär negative Auswirkungen in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Trotz der temporären Lärmentwicklung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bis mittel einzustufen

12.4.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024).



Als potenzielle natürliche Vegetation bezeichnet man den Endzustand der Vegetation, den man ohne menschliche Eingriffe im jeweiligen Gebiet erwarten würde. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Aufgrund menschlicher Einflüsse und Nutzung weicht die heutige Vegetation in der Regel von der potenziell Natürlichen Vegetation ab.

Die zu überplanende landwirtschaftliche Fläche ist überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist somit anthropogen überprägt und setzt sich aus wenigen Arten zusammen. Das Planungsgebiet weist daher für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

Die östlich befindlichen Gehölze entlang der Niederhofer Straße außerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten und dürfen während der Bauzeit nicht überbaut werden. Deren Wurzelbereich und Kronentraufe zuzüglich mindestens 10m sind zu erhalten und zu schützen nach DIN 18920. Dieser Bereich ist während der Baumaßnahme von jeglichen Baustellenlagerflächen frei zu halten. Die genannten Gehölzbestände liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit von der Planung nicht berührt.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch die Planung ein oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgelöst werden.

Aufgrund der beschriebenen Strukturarmut bietet das Planungsgebiets des Bebauungsplanes nur geringwertigen Lebensraum für Tierarten. Daher ist davon auszugehen, dass seltene bzw. gefährdete Arten im Bereich der Planung nicht vorkommen. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der wertvollen Lebensräume oder kartierter Biotope durch das Vorhaben abzuleiten.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nach derzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

12.4.1.3. Schutzgut Boden

Gemäß geologischer Karte des LFU liegen folgende unterschiedliche Einheiten vor:

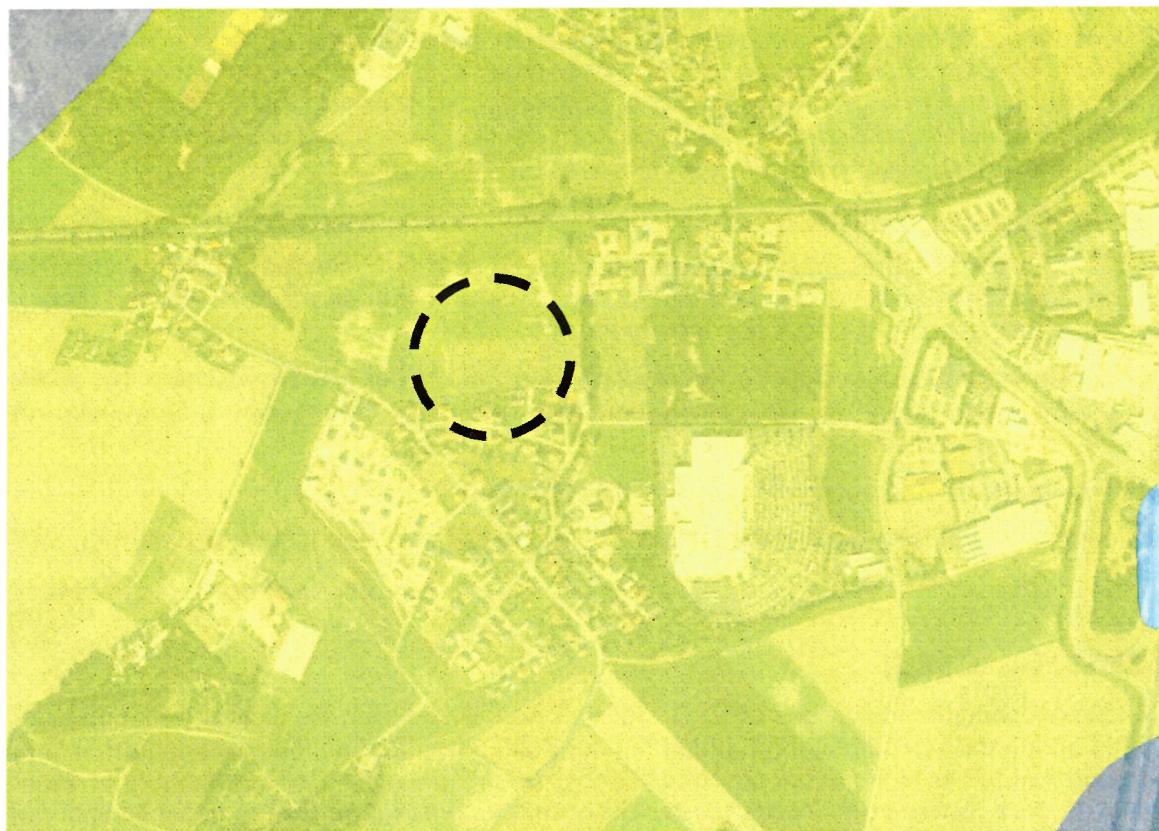


Abb. 6: Geologische Karte, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BLfU), o. M.

Legende	Legendentext (kurz)	Legendentext (lang)	Stratigraphie
	Naab-Hangendtertiär	Wechselfolge aus Sand, Feldspat führend, z. T. kiesig, und Ton, karbonatfrei, z. T. wechselnd sandig	Miozän

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von Wechselfolge aus Sand, Feldspat führend, z. T. kiesig, und Ton, karbonatfrei, z. T. wechselnd sandig aus dem geologischen Zeitalter des Miozän.

Bodenerkundung: Zur genaueren Bestimmung wurden durch die IfB Eigenschenk Aufschlüsse des Bodens in Form von Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen vorgenommen.

Die Felderkundungen haben, die aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartende Schichtung des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt. Auf der Grundlage vergleichbarer bodenmechanischer Eigenschaften lassen sich die erkundeten Schichten am Untersuchungsstandort in nachfolgend aufgeführte Homogenbereiche zusammenfassen.

Homogenbereich 0 – Oberboden

Unter dem Ansatzpunkt wurde jeweils ein etwa 0,4...0,5 m mächtiger Oberboden (Schluff, schwach sandig bis sandig, organische Beimengungen) angetroffen. Die Konsistenz ist weich, die Farbe dunkelbraun.

Homogenbereich 1 – tertiäre Tone



Die Böden dieses Homogenbereiches liegen unterhalb des Oberbodens in Wechsellagerung mit den Böden des Homogenbereiches 2 vor. Es handelt sich um schluffige, schwach sandige bis sandige Tone von grauer bis beiger Farbe und steifer bis halbfester Konsistenz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Konsistenz der angetroffenen Böden veränderlich ist und vom Wassergehalt abhängig ist. Der Wassergehalt der Böden kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. So kann eine Erhöhung des Wassergehaltes durch Wasserzutritt oder dynamische Belastung die Konsistenz deutlich verschlechtern, dabei ist eine Verschlechterung zu breiiger oder flüssiger Konsistenz nicht auszuschließen.

Homogenbereich 2 – tertiäre Sande

Bei den Böden dieses Homogenbereiches handelt es sich um teilweise schwach schluffige bis schluffige Sande. Diese besitzen eine beige Farbe und wurden ab ca. 2 m unter Geländeoberkante als feucht bis nass angesprochen.

Auf die konkreten Ausführungen im geotechnischen Bericht der IFB Eigenschenk Nr. 2024-105767-01 vom 15.04.2025, der dem Bebauungs- und Grünordnungsplan beiliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

(vgl. Anlagen zum Bebauungsplan - Baugrundgutachten)

Zudem ist das Planungsgebiet nitratbelastet aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

Bodenschätzungsmappe:

Die Bodenschätzungsmappe des LFU gibt für den hauptsächlichen Bereich des Planungsgebiets Böden mit stark lehmigen Sanden mit der Zustandsstufe 5 an. Nach geologischer Entstehung handelt es sich hierbei um Verwitterung. Das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Frankenwald, Jura, Bayerischer Wald), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Es wird durchschnittlich eine Bodenzahl von ca. 36 und eine Ackerzahl von ca. 34 erreicht. Hierbei handelt es sich um Bodenqualitäten, die leicht über dem Landkreisdurchschnitt von Schwandorf liegen.

Bodenfunktionsbewertung

Der Boden als oberster, belebter Teil der festen Erdkruste ist neben Luft und Wasser wichtige Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Der Boden setzt sich aus anorganisch-mineralischen und organischen Stoffen, aus Bodenlebewesen, Wasser und Luft zusammen.

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Die Grundlage dieser Bodenfunktionsbewertung stellt der Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Standort für Bodenorganismen
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
4. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat),
5. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
6. Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden,
7. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Das Bundesbodenschutzgesetz schützt diese wertvollen Bodenfunktionen. Mit Bodenfunktionskarten wird die Leistungsfähig-

keit der Böden im Naturhaushalt bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der folgenden Übersichtsbodenkarten i.M. 1:25.000 und weiteren flächig vorliegenden Informationen zu Umwelt und Standort. Gemäß Übersichtsbodenkarte des LfU ist im hauptsächlichen Planungsgebiet die Einheit 165 „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm, gering verbreitet über Kieslehmsand“ und im westlichen Bereich 72c „Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“.

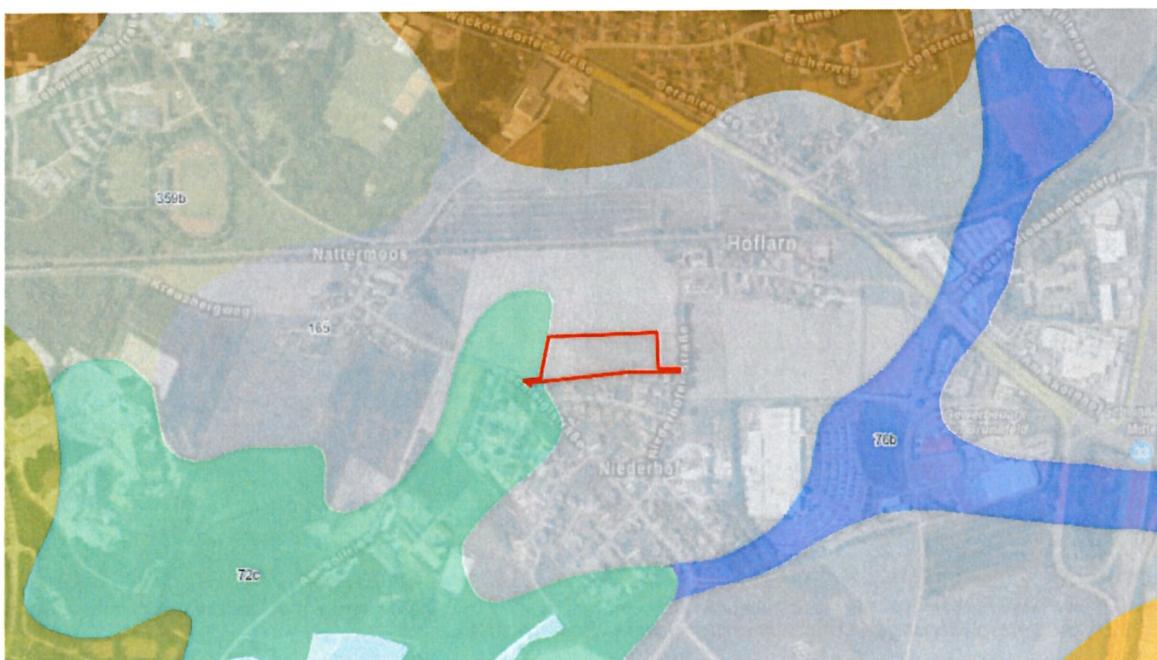


Abb. 7: Übersichtsbodenkarte des LfU, o. M.

Schwandorf befindet sich in der Landschaftseinheit 9 – Oberpfälzer Becken- und Hügelland. Die Böden, die sich bei einem gemäßigten Klima entwickelten, entstanden in diesem Hügelland mit Höhen von 350m bis um die 700m vor allem aus Sand- und Tonsteinen, örtlich aber auch aus Mergeln und Kalksteinen. Diese Gesteine stammen wiederum aus den unterschiedlichsten geologischen Formationen: Rotliegendem, Zechstein, Buntsandstein, Muschelkalk, aber auch aus dem Keuper und der Kreide.

Bodenfunktionsbewertung

1. Der Boden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist einer der wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung und Entwicklung von Pflanzengesellschaften. Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "**Standortpotenzial für die natürliche Vegetation**" vorgenommen.

Dabei werden durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet.

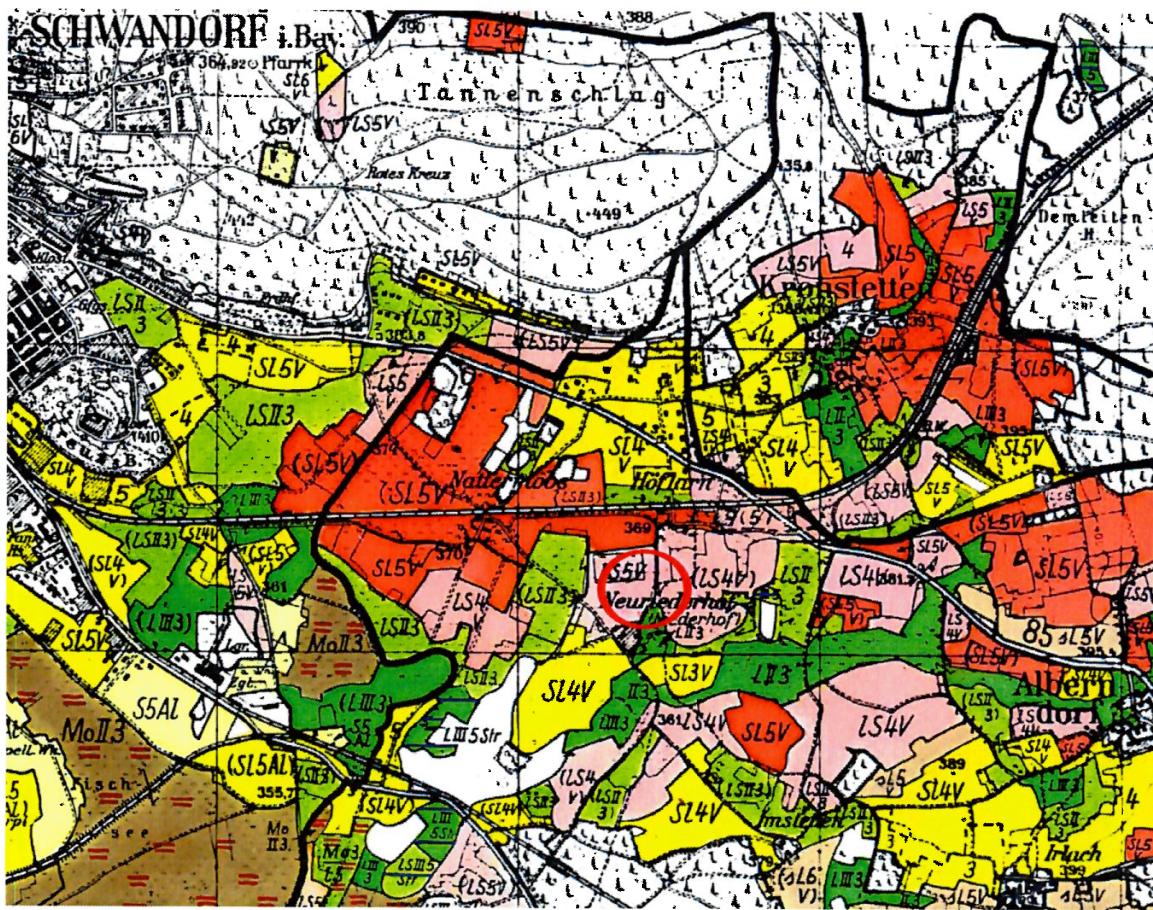


Abb. 8: Bodenschätzungsübersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas, o. M.

1. Bodenart

a) für Acker

	Sande	(S)
	anlehmige Sande	(SI)
	lehmige Sande	(IS)
	Sandlösse	(SI, IS L6)
	stark lehmige Sande	(SL)
	sandige Lehme	(sL)

Leider können für den Bereich Schwandorf über das LfU keine Bodenfunktionskarte und damit keine direkten Informationen zum Standortpotential für die natürliche Vegetation abgerufen werden. Damit können nur eingeschränkte Aussagen getroffen werden. Im Planungsbereich liegt eine Ackerzahl von 34 und eine Grünlandzahl von 37 vor.

Für die Flurstücke 1782-1784 wird eine Ertragsmesszahl von 3404 und für das Flurstück 1781 ein Wert von 3.618 angegeben.

Da diese Methode jedoch eine Vereinfachung darstellt und zudem die Bodenschätzung regionale Unterschiede auch hinsichtlich ihres Aktualisierungsstandes aufweist, ist in Einzelfällen eine Überprüfung notwendig. Bezuglich des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann auch auf die potentiell natürliche Vegetation verwiesen werden.

Als **potentielle natürliche Vegetation** im Untersuchungsgebiet ist der Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024) kartiert.

2. Bodenorganismen sind ein wichtiger Bestandteil des Bodens und können zuverlässige Indikatoren für den Bodenzustand und die Bodenvitalität sein. Aufgrund der komplexen, zum Teil bisher unbekannten Wirkungszusammenhänge zwischen Boden und Bodenlebewesen, gibt es derzeit noch keine geeigneten, gut erfassbaren und aussagekräftigen Bewertungskriterien für den Boden als **Standort für Bodenorganismen**.

3. Anhand des Bewertungsverfahrens auf der Grundlage der Bodenschätzung ergibt sich im Durchschnitt bei den Ackerflächen ein Wert von 3, was ein mittleres Retentionsvermögen klassifiziert. Bezuglich der **Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen** kann auch auf die Baugrunduntersuchung zurückgegriffen werden.

4. **Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe** (z.B. Nitrat) kann nicht bewertet werden, da hierfür die benötigten Bodenmessdaten fehlen.

5. Das **Rückhaltevermögen für Schwermetalle** ist laut Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung in der Wertklasse 2 bei den Ackerflächen und Grünlandflächen einzuordnen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist als gering einzustufen. Die Methode ist nicht stoffspezifisch und kann wesentliche Einflussfaktoren der Schwermetallbindung nicht berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis kann daher nur orientierenden Charakter haben.

6. Bezuglich der Ertragsfähigkeit wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungs-karte (M 1:25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um hauptsächlich um IS5V und zum Teil um SL5V und ISIIb3.

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskünfte:

IS5V

- **IS** steht für die Bodenart lehmiger Sand.
- **Zustandsstufe 5** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringer Ertragsfähigkeit handelt.
- **V** steht für **Verwitterungsböden**. Das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Jura, Bayerischer Wald), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertrags-verhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 36/34 vor. Somit ist die Ertrags-fähigkeit gering (Wertklasse 2) (laut Bodenschätzungsrahmen)
-

SL5V

- **SL** steht für die Bodenart stark lehmiger Sand.
- **Zustandsstufe 3** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit handelt.
- **V** steht für **Verwitterungsböden**. Das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Jura, Bayerischer Wald), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstan-den sind.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertrags-verhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 40/36 vor. Somit ist die Ertrags-fähigkeit gering (Wertklasse 2) (laut Bodenschätzungsrahmen)

ISIIb3

- **IS** steht für die Bodenart lehmiger Sand.

- **Zustandsstufe 2** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringeren bis mittlerer Ertragsfähigkeit handelt.
- **b** steht für **Klimastufe b**. Das entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7–8°C, also dem größten Teil Bayerns.
- Die **Wertzahlen** (Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 37/37 vor. Somit ist die Ertragsfähigkeit gering (Wertklasse 2) (laut Bodenschätzungsrahmen)

Durch genaue Bodenschätzungsdaten ergeben sich folgende Informationen: (Geodatenonline: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

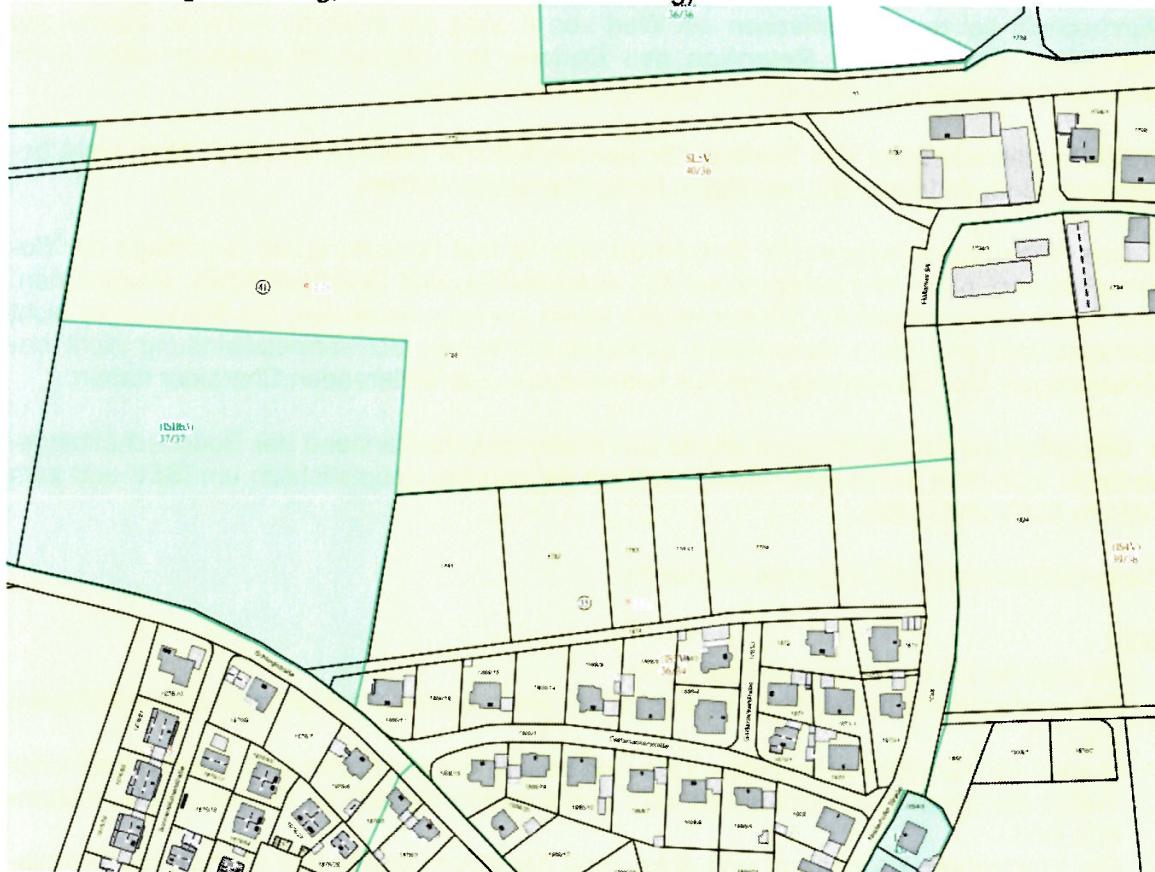


Abb. 9: Bodenschätzung Plangebiet, o. M.

Die vorliegenden Böden im Bereich des Plangebietes haben hinsichtlich des **Umweltschutzes** (hier charakterisiert durch **Seltenheit und Nutzungsvielfalt**) eine geringe Wertigkeit. Die Empfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist schon durch ihren anthropogen beeinflussten Charakter (langjährige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung) gering. Im Bestand handelt es sich gemäß Leitfaden um Flächen mit anthropogen überprägten Böden ohne kulturhistorische Bedeutung.

7. Die Funktion des Bodens als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte** ist in diesem Fall als gering einzustufen. Als kulturelles Schutzgut liegt in ca. 400m Entfernung gemäß Bayerischen Denkmalatlas das Bodendenkmal D-3-6638-0100 „Vorgeschichtliche Siedlung.“

Umweltwirkungen des Vorhabens

Auswirkungen Baubedingt:



Es werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster kommt es zunächst vollflächig zum Verlust der natürlichen Bodenschichten.

Maßnahmen:

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder abgedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Die durch Baustellenverkehr verursachten Verdichtungen können durch entsprechende Baustellenorganisation vermieden werden.

Auswirkungen Anlage-/Betriebsbedingt:

Im Bereich der Gebäude, sowie auf den Flächen für die interne Erschließung gehen alle Bodenfunktionen durch Versiegelung dauerhaft verloren, hier ist keine Versickerung mehr möglich. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen betriebsbedingt versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verringerung der Versiegelung, können die Auswirkungen weiter vermindern.

Maßnahmen:

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzwert Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen.

Weitere Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzwert Boden als gering bis mittel einzustufen.

12.4.1.4. Schutzwert Fläche

In der aktuellen Fassung des BauGB ist nun auch das Schutzwert Fläche mit in die Bewertung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben einzubeziehen. Dieses Schutzwert zielt insbesondere auf die Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen ab. Derzeitig wird die Fläche aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet ist eine leichte Vorbelastung des Schutzwertes vorhanden, da es sich um einen Standort am Rand der Ortslage handelt.

12.4.1.5. Schutzwert Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellschutz- oder wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Ein genauer Grundwasserstand konnte nicht ermittelt werden. Lokal vorkommende Schichtenwässer können nicht ausgeschlossen werden. Nach Angaben des UmweltAtlas Bayern wird ein Grundwasser oberflächennah oder darüber erwähnt. Genauere Angaben liegen nicht vor.

Gemäß den durchgeführten Erkundungen ist mit Wasser ab 1,5...2,9 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Informationen zu Schwankungsbreiten des Grundwassers liegen nicht vor. Bei den vorliegenden, teilweise bindigen Böden kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zeitweise, z. B. nach stärkeren oder lang anhaltenden Niederschlägen, auch Schichtenwasser oder Stauwasser bilden kann, welches im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante ansteigen kann (vgl. Geotechnischer Bericht vom 15.04.2025).

12.4.1.6. Schutzgut Klima/Luft

Als klimatische Werte sind die Jahresmitteltemperaturen von 7-8°C, Jahresniederschläge von 650 bis 750mm sowie ein Trockenheitsindex von 35-40mm/C zu nennen. Für das Planungsgebiet wird für das Sommerhalbjahr eine mittlere Lufttemperatur von 13 bis <14°C und für das Winterhalbjahr von 1 bis < 2°C angegeben. Bezuglich des Niederschlages wird für das Sommerhalbjahr eine mittlere Niederschlagshöhe von > 350 bis 400 mm und für das Winterhalbjahr >250 bis 300 mm angegeben. (Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Es besteht eine gut durchlüftete Lage. Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Niederhof.

Das Plangebiet spielt als Landwirtschaftsfläche für Kaltluftentstehung eine Rolle. Diese Flächen des Areals kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Die Flächen sind jedoch kein Teil bestehender, größerer Kaltluftleitbahnen und sind unter Berücksichtigung umliegender Acker- und Wohnlandflächen als vertretbar zu betrachten.

Südlich verläuft ein Flurweg. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung. Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Betriebe sind im Umfeld nicht bekannt. Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor.

12.4.1.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich, östlich und westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsfläche. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Niederhof. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Grünland genutzt. Gehölzbestände oder gehölzgliedernde Strukturen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Flächen für die Landwirtschaft sowie der eingleisigen Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald.
- im Osten von Flächen für die Landwirtschaft sowie von der Niederhofer Straße.
- im Süden von privaten Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung im Stadtteil Niederhof sowie der Gartenackerstraße.
- im Westen von Flächen für die Landwirtschaft sowie der Schleiglstraße.

Das Gelände des Plangebiets ist relativ eben und fällt von Norden in Richtung Süden ab.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf. Rad- oder Wanderweg befinden sich nicht im direkten Umfeld zum Planungsgebiet.

12.4.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß des Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet.

Als kulturelles Schutzgut liegt in ca. 400m Entfernung gemäß Bayerischen Denkmalatlas das Bodendenkmal D-3-6638-0100 „Vorgeschichtliche Siedlung.“



Abb. 10: Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich schwarz umrandete Fläche, Quelle: Bayern Atlas, o. M.

12.5. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach Entwurf zum Bebauungsplan möglichen, bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzwerte.

12.5.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Die durch die Realisierung des Baugebiets beanspruchten Acker- und Grünlandflächen haben eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Gehölzstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Infolge der Lärmbelästigung bei Baumaßnahmen werden Tiere temporär beeinträchtigt. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist jedoch für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von dem Baugebiet nicht betroffen.

Durch die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen könnten Lebensraumverbünde und Wanderkorridore von Tieren beeinträchtigt werden. Überregional bedeutsame Wanderkorridore sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Dem Verlust an Lebensraum, der mit der Beanspruchung als Bauflächen unvermeidbar verbunden ist, steht die Aufwertung der nördlich und westlich gelegenen Ausgleichsfläche gegenüber.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen und Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Ergebnis

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die in den Kapiteln 3 und 4 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Juli 2025).

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden unter Punkt 12.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung näher benannt.

12.5.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Schutzgut „Boden“

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der einzelnen Parzellen besteht in Grundzügen und wird im Zuge der weiteren Planungsebenen intensiviert. Es sind u.a. Abflussbeiwerte entsprechend der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Punktuelle Aufschlüsse des Bodens wurden durch die IFB Eigenschaften GmbH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen. Die Felderkundungen haben, die aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartende Schichtung des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt. Konkrete Einzelheiten können dem geotechnischen Bericht vom 15.04.2025 entnommen werden.

Durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird ein Eingriff in den Boden weitestgehend verringert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

12.5.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Durch die vorgesehene Aufstellung des Bauleitplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt. Die geplante Versiegelungsfläche (Gebäude, Verkehrswege, Spielfläche) beträgt etwa 15.600 m². Der Flächenverbrauch ist mittel, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind mittel erheblich.

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept der Baugebietsflächen einbezogen werden.

Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch die Neuversiegelung werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es wird ein Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht.

Durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen wird die Ressource Fläche geschont.

Ergebnis:

Aufgrund des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen wird von einer mittleren Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

12.5.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzbau „Wasser“

Grundwasser

Bei Versickerung von Oberflächenwasser in der Betriebszeit der Nutzungen, sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten. Angaben zu ggf. bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Oberflächenwasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind derzeit nicht bekannt. Unmittelbare Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für die geplante Bebauung sind jedoch nicht zu erwarten (vgl. Stellungnahme WWA Weiden vom 09.01.2025)

Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Ergebnis

Es sind, durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen, Umweltauswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit für das Schutzbau Wasser zu erwarten.

12.5.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzbau „Klima/Luft“

Durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Die zusätzlichen Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage nicht als erheblich zu erwarten.

Durch die Bepflanzung und der damit verbundenen Beschattung ergeben sich wiederum eine geringfügige, abkühlende Wirkung. Die Flächen sind kein Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen und sind unter Berücksichtigung umliegender Acker- und Grünlandflächen als vertretbar zu betrachten.

Während der Bauphase sind geringfügige Staubentwicklungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzbau Klima/Luft sind gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

12.5.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Das Schutzbau „Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung“

Die ohnehin intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturmarme Flur wird in ihrer Qualität durch das neue Baugebiet nicht relevant in ihrer Qualität verändert.

Die neu entstehende Situation wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung an der Nord- und Ostseite) in den neuen Gesamtkontext weitgehend eingebunden.



Die neu entstehenden Baukörper werden jedoch nur im Kontext mit den bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ästhetische Verluste entstehen durch bauliche Anlagen, wenn die elementaren Maßverhältnisse in einer Landschaft missachtet werden. Der Höhenmaßstab wird durch die geplanten Bauhöhen aufgrund der Vorbelastungen nicht verletzt.

Ergebnis:

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Randeingrünungen, als gering einzustufen.

12.5.7. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet befinden sich nicht im Planungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet „Charlottenhofer Weihergebiet, Hirtlochweiher und Langwiedteiche“ liegt in einer Entfernung von ca. 2,2km und ist durch Bebauung und land- und forstwirtschaftliche Flächen vom Geltungsbereich getrennt. Dieses Gebiet wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Umfeld durch die Aufstellung des B-Planes nicht beeinträchtigt.

12.5.8. umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“

Durch die planungsrechtlich vorbereitete Bebauung kann im Vergleich zum bisherigen Zustand geringfügig mehr Verkehr verursacht werden. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets führt dies jedoch nur zu einer äußerst geringfügigen und somit vernachlässigbaren Erhöhung der Immissionen im Bestand. Gemäß § 22 Abs. 1a BlmschG (Bundesimmissionschutzgesetz) sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen [...] durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.“

Baubedingt kann es durch die Bebauung kurzzeitig zu erhöhter Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen zu geringen Lärmimmissionen. Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor.

Von den Nutzungen sind keine nennenswerten Geruchsemissionen zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden keine für die örtliche Naherholung bedeutsame Strukturen oder Funktionen gestört.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

12.5.9. umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-3-6638-0100 „Vorgeschichtliche Siedlung.“ Befindet sich in einem Abstand von ca. 430m südlich des Planungsgebietes. Auswirkungen auf das Bodendenkmal sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Nach Art. 7 DschG ist im Vorfeld für Eingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde für die Maßnahme durch den Vorha-

benträger einzuholen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bei Beachtung der Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

12.5.10. Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Büro GEO.VER.S.UM eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die gewährleistet, dass eine Wohnnutzung hier mit passiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann.

Abfälle und Abwasser werden ordnungsgemäß entsorgt.

12.5.11. Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

12.5.12. Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions- schutzrechts

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist der Geltungsbereich aktuell als Wohnbaufläche, verbindliche Bauleitplanung erforderlich dargestellt. Im Bereich der Planung sind keine Landschaftsplanerische Maßnahmen dargestellt. Wasser, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt.

Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 BlmSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist gemäß § 50 Satz 2 BlmSchG bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BlmSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.5.13. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das (Mikro-)Klima. Diese bekannten Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern wurden, soweit sie im Zusammenhang mit der Planung relevant sind, in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.



12.5.14. Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht anzunehmen. Daher sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

12.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestands-situation unverändert.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Ein Defizit an adäquater Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland bliebe ebenfalls bestehen. Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle befriedigt werden. Dies kann zur Folge haben, dass hochwertigere und konfliktreiche Flächen überbaut werden.

12.7. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Nachfolgend soll dargestellt werden welche Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen in der Planung getroffen wurden, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen

12.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Maßnahmen ergriffen, um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren:

Schutzgut Menschen und Menschliche Gesundheit

- passiven Schallschutzmaßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt der östlich befindlichen Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereiches
- Festsetzung von Grünflächen (Sicherung der Biotopverbindung)
- Festsetzungen zur Eingrünung der Randbereiche als Lebensraum für Kleintiere und Nistmöglichkeit für Vögel

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzungen versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung der maximalen Versiegelung der Baugrundstücke
- Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen

- Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung
- Festsetzungen zur Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen (Offenhaltung der Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser)

Schutzbereich Landschaftsbild

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen sowie Erhalt der vorhandenen östlich liegenden Gehölzflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzbereich Luft/Klima

- Festsetzungen zur Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen als Beitrag zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas
- Festsetzungen einer maximalen Versiegelung sowie festgesetzte Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung tragen zur Reduzierung des Aufheizens der Fläche bei

12.7.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 durchgeführt.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

- Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung
Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere
Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Schritt 4 Bewertung des Ausgleichs

12.7.2.1. Bestandserfassung und -bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzbürgern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzbürgs lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Bewertung des Ausgangszustandes

Schutzbürg	Beschreibung	Einstufung (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)
Arten und Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Äcker- und Grünland	geringe Bedeutung
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Acker und Grünland)	mittlere Bedeutung
Wasser	Landwirtschaftliche Flächen	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung



Landschaftsbild	Ortsabrandungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen (heterogene Bauformen)	geringe Bedeutung
-----------------	---	-------------------

12.7.2.2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

Im vorliegenden Fall liegt die GRZ und damit die Eingriffsschwere bei Flächen für die Wohnbaufläche von 0,35.

12.7.2.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

12.7.2.3.1. Vermeidungsmaßnahmen zur Anwendung des Planungsfaktors

Zu den Anforderungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 werden die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) in der vorliegenden Bauleitplanung gegenübergestellt:

Schutzbereiche und Lebensräume	Umsetzung
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzbereiche und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	ja
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	ja
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	ja
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	ja



Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	ja
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	ja
Schutzbau Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzbau Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	ja
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	ja
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	ja
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	ja
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	ja
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Beweg	ja
Schutzbau Boden und Fläche	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzbau Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	ja
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	ja
Anpassung des Baugebietes an den Geländeoberlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	ja
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	ja
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	ja
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	ja
Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	ja
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none">• effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)• geringere Abstandsfächer unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse• höherer Bebauung (höhere GFZ)	nein
Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none">• Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen• effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	nein
Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	nein
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschlie-	ja



Bindungsstrukturen	
<ul style="list-style-type: none"> • effiziente interne und externe Verkehrserschließung • effiziente technische Infrastruktur 	
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung	nein
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	
Schutzbereiche	
Erhalt von Luftaustauschbahnen	ja
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen	ja
Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsprägende Elemente auszeichnen:	ja
<ul style="list-style-type: none"> • naturnahe Gewässerufer • markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) • Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen • Hecken und Gebüschruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	ja

Folgende Maßnahmen sind bei der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen und können daher beim Planungsfaktor angerechnet werden. (vgl. Tabelle 2.2 Leitfaden: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzbereich	Vermeidungsmaßnahme	Umsetzung
Arten und Lebensräume	Naturnahe Gestaltung und naturschonende Pflege der öffentlichen Grünflächen mit gebietseigenen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (BMU 2012)	Sicherung durch Festsetzungen
	optisch wirksame Eingrünung des Wohngebietes	Sicherung durch Festsetzungen
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Sicherung durch Festsetzungen
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur	Sicherung durch Festsetzungen

Für die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung des Eingriffs wird ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt.

12.7.2.3.2. Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf wird gem. Abb. 8 Leitfaden ermittelt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \text{Planungsfaktor}$$

Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der Aufwertungsfläche (Ausgleichsfläche) und der Flächen ohne Eingriff angesetzt. Als Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) wird für das Wohngebiet ein Faktor von 0,35 angenommen.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker gesamt (A11)	3.118	2	0,35	2.183
* davon anteilig für Verkehrsflächen (ohne Fuß- und Radweg)*	19% 605	2	0,35	423
Intensivgrünland gesamt (G11)	6.838	3	0,35	7.180
* davon anteilig für Verkehrsflächen (ohne Fuß- und Radweg)*	16% 1.070	3	0,35	1.123
Wirtschaftsweg befestigt gesamt (V32)	423	1	0,35	148
* davon anteilig für Verkehrsflächen (ohne Fuß- und Radweg)*	46% 194	1	0,35	68
Wirtschaftsweg unbefestigt gesamt (V33)	1.007	2	0,35	705
Summe:				10.215 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
- naturnahe Gestaltung, Entwicklung und Pflege der öffentlichen Grünflächen mit standortheimischen und gebietseigenen Laubbäumen - Pflanzung, Entwicklung und Pflege eines standortheimischen und gebietseigenen Laubbau-mes auf jeder Baupar-zelle je 400m ² - Erhalt der Wasserauf-	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzungen in B-Plan



nahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		
- Verwendung von insektenfreundlicher und energieeffizienter Beleuchtung im öffentlichen Bereich		
Summe (max. 20 %)		10% (1.022WP)
Summe Ausgleichsbedarf		9.194 WP

* Angabe der Anteile für die notwendige Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches für die Abrechnung des Erschließungswesens

12.7.2.4. Bewertung der internen Ausgleichsfläche

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung	9*	751	7	5.257
A1	G11	Intensiv-grünland	3	B432	Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung	9*	2.500	6	15.000
A2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophile Hecke	10	238	8	1.904
A2	G11	Intensiv-grünland	3	B112	Mesophile Hecke	10	757	7	5.299
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten								27.460 WP	
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						27.460 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						9.194 WP			
Differenz						+18.266 WP			

*Für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag um 1-2 Wertpunkte erfolgen.

Nach Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und –umfangs verbleibt gemäß der Bilanzierung ein Überschuss von 18.266 WP. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden. Der Überschuss von 18.266 WP wird dem Ökokonto der Stadt Schwandorf gutgeschrieben.



Für die Verkehrsflächen ohne Rad- und Fußweg besteht ein Bedarf an der Ausgleichsfläche von 1.453 WP. Dies entspricht ca. 242 m² der zu entwicklenden Streuobstwiese.

12.7.2.5. Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1:

Die Ausgleichsfläche A1 von ca. 3.250 m² befindet sich im nördlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird ein Streuobst im Komplex mit intensiv genutztem Grünland (B432) festgesetzt.

Herstellung, Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland:

- Nährstoffentzug in den ersten Entwicklungsjahren durch Schröpf schnitte, Aushägung
- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten, Pflanzabstand je nach Baumart zwischen 8 und 15 m
- Pflanzenauswahl: siehe Artenliste im Bebauungsplan unter Punkt 8.7
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten gemäß Art. 47 – 50 BGB
- keine Düngung (eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung z. B. mit Festmist ist im Einzelfall und in Abstimmung mit der Naturschutzbörde zulässig)
- ein- bis zweischürige Mahd (je nach erwünschtem Nährstoffniveau und Pflanzengesellschaft i.d.R. nach der Brutzeit), Abfuhr des Mahgutes
- ggf. Beweidung mit max. 1,5 GVE/ha möglich; bei Beweidung: Prüfung der Erforderlichkeit der Nachmahd, Beschränkung der Weidepflege (Walzen, Schleppen max. einmal im Jahr, keine Nachsaat)
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Biotopholz

Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Ausgleichsfläche A2:

Die Ausgleichsfläche A2 von ca. 995 m² befindet sich im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird eine mesophile Hecke mit Altgras- und Saumbereich festgesetzt.

Herstellung, Entwicklung und Pflege der mesophile Hecke mit Altgras- und Saumbereich

- Anlage (Pflanzung) einer freiwachsenden zweireihigen mesophilen Baum- und Strauchhecke mit Altgras- und Saumbereich im nördlichen Randbereich des Plangebiets
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten gemäß Art. 47-50 BGB
- Die Strauchpflanzungen sind mit mindestens 8 Gehölzen je Pflanzgruppe anzulegen
- Pflanzenauswahl: siehe Naturraum (070) „Oberpfälzisches Hügelland“ und Artenliste im Bebauungsplan unter Punkt 8.7



- Pflanzenherkunft: gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"
- Die Pflanzenqualität gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.
- Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 – 100
- Pflanzraster: Abstand der Reihen 1,5 m,
Abstand der einzelnen Pflanzen zueinander 1,5 m

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Ortsrandeingrünung ist zulässig.

Die Neuapfanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Altgras- und Saumbereiche zu entwickeln. Diese Saumbereiche sind extensive abschnittweise durch einschürige Mahd (nicht vor Juli) zu pflegen. Das abfallende Schnittgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut aus dem UG19 als Extensivgrünland zu entwickeln. Dies kann alternativ auch über eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche erfolgen.

Diese Bereiche sind extensive abschnittweise durch einschürige Mahd (nicht vor Juli) zu pflegen. Das abfallende Schnittgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Das Ausgleichskonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Dezember 2024 und Januar 2025 abgestimmt worden.

12.8. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortprüfung erfolgt auf Flächennutzungsplanebene sowie den Vorgaben und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und der Regionalplanung (RP).

Große Teile des Stadtteils Niederhof sind bereits bebaut bzw. sind nicht im vorbereitenden Bauleitplan erfasst. Ein isolierter Standort in der freien Landschaft scheidet nach den Vorgaben des LEP aus.

Im Zuge der Vorentwurfsfindung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Grundstücksverfügbarkeit und des günstigeren immissionsschutztechnischen Verhaltens hat sich die Stadt Schwandorf für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnfällig weiterentwickelt werden. Ein gewünschter neuer Ortsrand kann aufgebaut werden.

Nach Punkt 11.6 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestanden Planungsalternativen hinsichtlich der Höhenentwicklungen und Erschließungsvarianten hin zum Ortsrand. Diese hätten jedoch zu stärkeren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild und Schutzgut Boden und Fläche geführt und wurden nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kommt als günstigste Variante die vorgesehene in Frage.

12.9. Zusätzliche Angaben

12.9.1. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Stadtplanungsamt zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgte eine Luftbildauswertung mit ergänzender, im Verfahren fortgeführten, Geländeerhebungen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1, Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen und Daten wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in die Planung eingearbeitet. Die Umweltprüfung wurde entsprechend fortgeschrieben. Der vorliegende Umweltbericht stellt insofern die Fortschreibung während des gesamten Verfahrens dar.

12.9.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden. Entsprechende Gutachten – Geotechnische und schalltechnische Untersuchung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – konnten die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter fachlich bewerten.

12.9.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Auf Grund der Lage können dann negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist bei den Bauanträgen ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerungskonzeption zu legen sowie nach Starkregenereignissen der Vorortzustand zu kontrollieren. Ggf. sind die getroffenen Maßnahmen zu wild abfließenden Oberflächenwasser zu berichtigen.

Anlässlich der Lage am Ortsrand sollte eine Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung erfolgen. Ferner empfiehlt sich, die Entwicklung der Eingrünung in den ersten 5 - 7 Jahren im jährlichen Turnus zu überwachen um ggf. nachzusteuern.

Die Überwachung erfolgt durch die Stadt Schwandorf sowie durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt.

12.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Wohnbebauung, die den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein nördlicher Randbereich des Stadtteils Niederhof gewählt. Somit wird eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen gewährleistet. Das Vorhandensein ausreichender Wohnbauflächen trägt zudem als harter Standortfaktor zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Situierung eines Spielplatzes soll hierbei weiter zur Steigerung der Attraktivität beitragen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Die Flächen des Geltungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering bis mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur -und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering



TEIL C: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1 - Schalltechnische Untersuchung

Von Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 26.05.2025

Anlage 2 – Geotechnischer Bericht

Von Ingenierbüro IFB Eigenschenk GmbH vom 15.04.2025

Anlage 3 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Von ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Juli 2025

Abkürzungsverzeichnis:

>/=	= größer gleich	dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
°	= Grad	DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
%	= Prozent	DSchG	= Denkmalschutzgesetz
€	= Euro	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
I	= römisches Zahlzeichen für eins	EAG Bau	= Europarechtsanpassungsgesetz Bau
II	= römisches Zahlzeichen für zwei	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
IV	= römisches Zahlzeichen für vier	EVU	= Energieversorgungsunternehmen
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
(Z)	= Ziel nach LEP	Flur Nr.:	= Flurnummer
§	= Paragraph	Gem.	= gemäß
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ASK	= Artenschutzkartierung	GO	= Gemeindeordnung
AllMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GRZ	= Grundflächenzahl
Art.	= Artikel	GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	GVBI.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.d.F.	= in der Fassung
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrgesetz	i.S.	= im Sinne
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BlmSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung		
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		



BNatSchG	= <i>Bundesnaturschutzgesetz</i>	km ²	= <i>Quadratkilometer</i>
bzw.	= <i>beziehungsweise</i>	kV	= <i>Kiovolt</i>
ca.	= <i>circa</i>	LEP	= <i>Landesentwicklungsprogramm Bayern</i>
cm	= <i>Zentimeter</i>	Lt.	= <i>laut</i>
dB	= <i>Dezibel</i>	TRENGW	= <i>Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</i>
m ü.NN	= <i>Meter über Normalnull</i>	u.a.	= <i>unter anderem</i>
m	= <i>Meter</i>	VermKatG	= <i>Vermessungs- und Katastergesetz</i>
m/s	= <i>Meter pro Sekunde</i>	vgl.	= <i>vergleiche</i>
m ²	= <i>Quadratmeter</i>	VollzBekBayFwG	= <i>Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes</i>
max.	= <i>maximal, maximale</i>	VRL	= <i>Vogelschutzrichtlinie</i>
Nr.	= <i>Nummer</i>	W	= <i>Wohnbaufläche</i>
NWFreiV	= <i>Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</i>	z.T.	= <i>zum Teil</i>
ÖPNV	= <i>öffentlicher Personennahverkehr</i>		
PlanZV 90	= <i>Planzeichenverordnung 1990</i>		
TA	= <i>Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)</i>		
TK	= <i>Telekommunikationsanlagen</i>		



Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) i. d. F. vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Der Umweltbericht in der Praxis/ Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Februar 2007)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Stand 01.06.2023
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: 30. Änderung; In Kraft getreten am 1. September 2024
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal ([www.denkmal.bayern.de](http://denkmal.bayern.de))
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web (http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Ortsräder Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12; 2. Auflage 1997; Bayerisches Staatsministerium des Innern - Oberste Baubehörde -; RB-Nr. 03B/91/06
- DGUV Information 202-023 (GUV-SI 8018), Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen; Herausgeber Bundesverband der Unfallkassen; Ausgabe: November 2006





Kontakt:

Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung